

再開発ビル管理会社へのアンケート結果等の報告



第7回 市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会

市街地整備課 再開発G

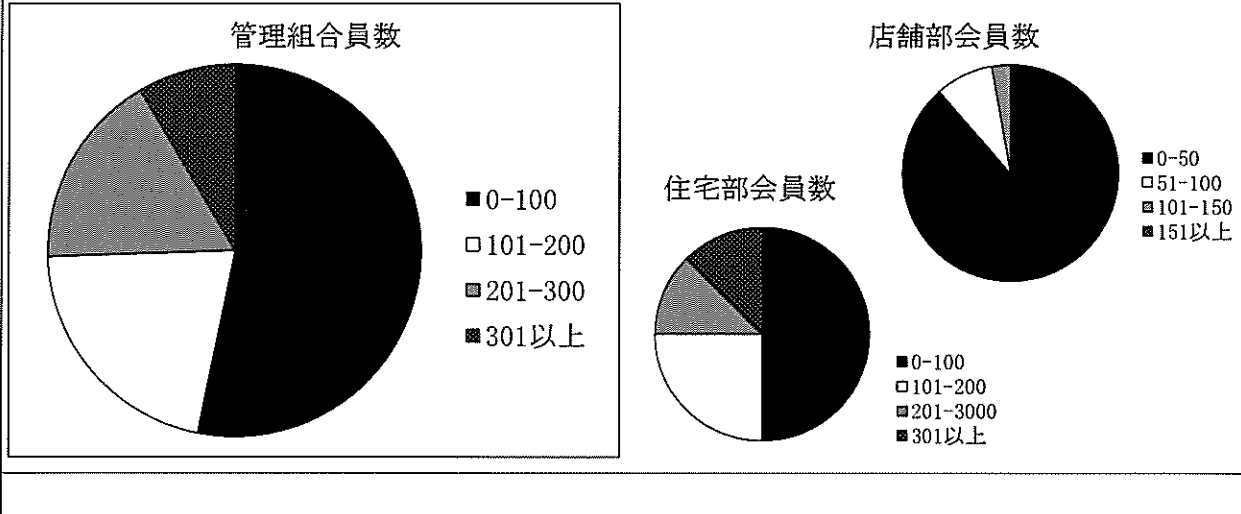
アンケート概要



- 平成26年10月に“府内市街地再開発事業等により整備されたビル(再開発ビル等)”の管理会社を対象にアンケートを行った。
- 49の施設より回答があった。
- アンケートの内容としては、「建物管理・運営」、「商業施設・運営」、「管理会社経営」の各項目について質問を行った。
- アンケートの結果より、個別ヒアリングも行った。

1. 建物管理・運営

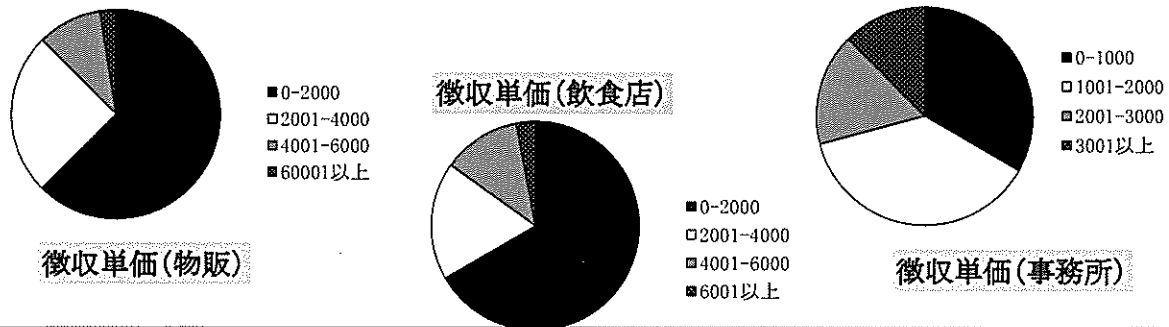
管理組合の構成	組織体制 (34)	全体で一つの管理組合を構成し、部会を設置。(20)
		全体で一つの管理組合を構成し、部会なし。(8)
		区分所有法上の管理組合は構成されていない・管理組合なし。(3)
		棟別に管理組合を構成し、部会を設置。(2)
		棟別に運営管理委員会を設置し、部会なし。(1)
	組合員数平均	約128人/棟 (有効回答47施設の平均)
	うち施設	約29人/棟 (有効回答35施設の平均)
うち住宅	約138人/棟 (有効回答32施設の平均)	



1. 建物管理・運営

管理会社の位置付け	位置づけ (36)	区分所有法上の管理者は管理組合の理事長であり、管理会社は管理業務の受託者となっており、専門業務については、メンテナンス会社へ再委託。(26)
		区分所有法上の管理者(4)
		管理者は管理規約で決められ、区分所有者とは管理委託契約を締結しており、専門業務については業者に委託。(3)
		都市再開発法に基づき、管理規約で位置づけ。(2)
		有限責任事業組合法上の組合(1)

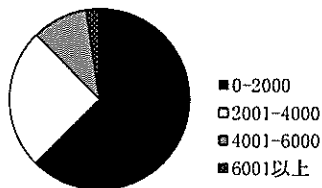
管理費用	徴収単価平均	
	物販店舗	約2,127円/坪 (有効回答41施設の平均)
	飲食店舗	約2,282円/坪 (有効回答34施設の平均)
	事務所	約1,744円/坪 (有効回答23施設の平均)



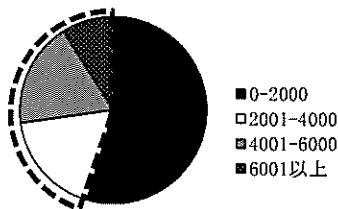
1. 建物管理・運営

管理費用	徴収単価平均	
	物販店舗	(約2,127円/坪) ⇒約2,723円/坪※ (※=旧耐震の再開発ビル)
	飲食店舗	(約2,282円/坪) ⇒約2,863円/坪※ (※=旧耐震の再開発ビル)
	事務所	(約1,744円/坪) ⇒約2,063円/坪※ (※=旧耐震の再開発ビル)

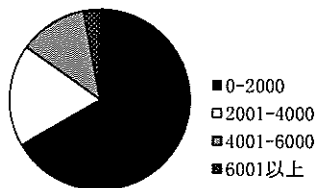
徴収単価(物販販売)



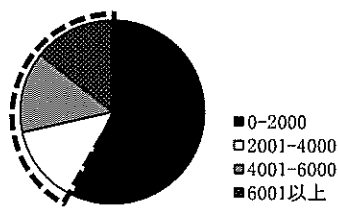
(旧耐震)物販



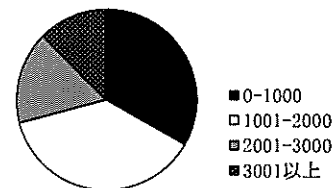
徴収単価(飲食店)



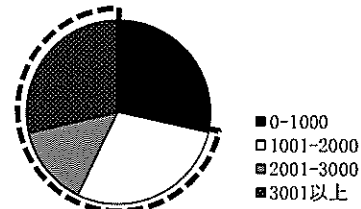
(旧耐震)飲食



徴収単価(事務所)



(旧耐震)事務所



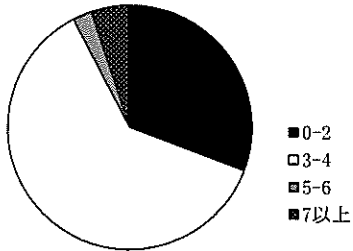
1. 建物管理・運営

管理費用	値上げ	11施設 (全49施設)
	値下げ	23施設 (全49施設)
	見直し理由(16)	メンテナンス会社はそのまま業務・内容(清掃、警備廃止等)を見直したことによる値下げ。(5)
		収支バランスを考慮し値下げ。(4)
		消費税分の値上げ(4)
		発注方法の見直しを行い値下げ。(4)
共用部分光熱費および補修修理費が増加したことによる値上げ。(2)		
市営駐輪駐車場の管理業務委託から外れた後、赤字が続いたことによる値上げ。(1)		
省エネ 節電等	対策(17) (※複数回答含む)	照明のLED化(13)
		照明の間引き、タイマー調整(2)
		空調熱源の電気からガスへの変更(1)
		人感センサー設置(1)

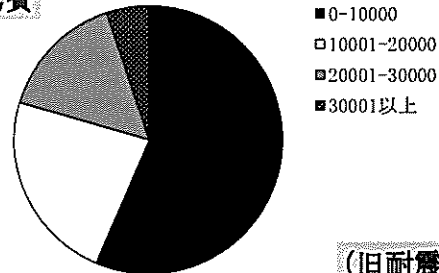
1. 建物管理・運営

管理事務費	管理費総額に占める割合	約16%(有効回答39施設の平均) ⇒約10%
	事務費	約10,606千円(有効回答39施設の平均) ⇒ 約13,034千円
	担当人員	約3人(有効回答39施設の平均) ⇒約4人

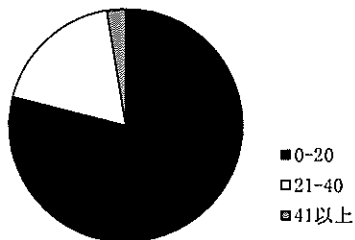
担当人員



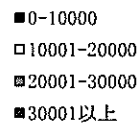
事務費



管理事務費の割合



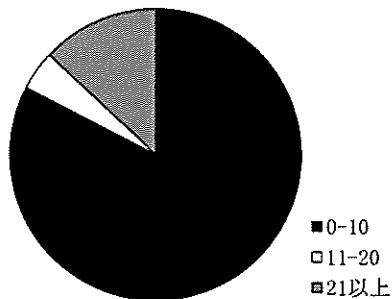
(旧耐震)事務費



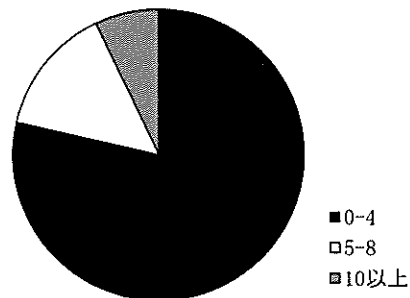
1. 建物管理・運営

管理費の未収、滞納	滞納有り	25施設 (全49施設)
	滞納件数	約7件 (有効回答25施設の平均)
	滞納率	約3.5% (有効回答14施設の平均)
	対策と効果(19) (※複数回答含む)	書面や訪問して督促。(10)
		訴訟。(5)
顧問弁護士に相談。(3)		
	訴訟及び代物弁済を検討中(1)	

滞納件数



滞納率



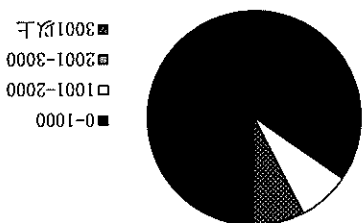
1. 建物管理・運営

計画有り 32施設 72% (※新耐震のビル) (検討中の2施設含む) 11施設 27% (※旧耐震のビル)	修繕積立金の徴収単価	
	店舗床 約558円/坪 ⇒ 約499円/坪 (有効回答35施設の平均)	住宅床 約820円/坪 ⇒ 約585円/坪 (有効回答26施設の平均)

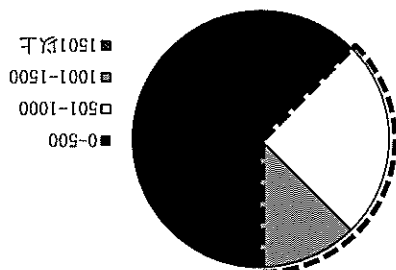
店舗床徴収単価



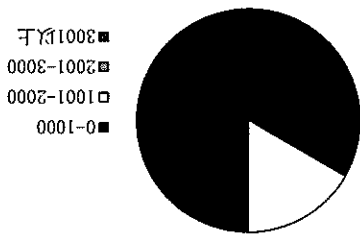
住宅床徴収単価



(旧耐震)店舗床徴収単価



(旧耐震)住宅床徴収単価



1. 建物管理・運営

修繕の有無 27施設 (全49施設)	大規模修繕	内容(36) (※複数回答含む)	外壁改修(12)
設備改修(8) トイレ改修(7) EV更新(5) 全体改修(3) 内装改修(1)			
意見(45) (※複数回答含む)	課題、クレーム等	大規模設備改修及び耐震補強等の進め方やスケジュール。(15) 管理費の引き下げ要求や滞納問題。(10) 敷地内における不法駐輪。(8) 独居老人問題。(6) 漏水。(2) 従業員の確保。(2)	開館時間の延長。(1) 相続放棄による所有者不在。(1)

1. 建物管理・運営

管理組合運営 建物管理上の課題	意見(46) (※複数回答含む)	理事のなり手不足。(16)
		区分所有者の管理意識が低い、高齢化。(12)
		建物、設備機器の老朽化や耐震の問題が深刻。(10)
		空き店舗の対策。管理費の未納、滞納。(7)
		店舗・住宅の混合ビルのため店舗改修工事の調整が困難。(1)
求める助成制度 支援制度	意見(35) (※複数回答含む)	大規模修繕に伴う支援・補助制度、大規模修繕に対する低利融資など支援助成制度の確立。(21)
		法律や制度の情報提供や相談窓口の設置。(5)
		耐震補強への助成。(3)
		省エネ設備更新への助成。(2)
		再々開発に関する準備作業への助成。(1)
		独居老人に対する市のサポート(1)
		不法駐輪問題に対する支援(1)
		他の再開発ビル管理会社との交流を深めたい。(1)

1. 建物管理・運営

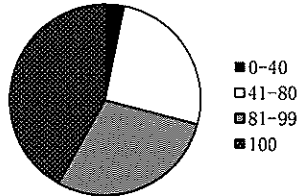
●まとめ

- ・管理組合の構成については、管理組合の下に部会を設置しているまたは、管理組合のみで構成されている形態が多く見られた
- ・管理会社については、区分所有法上の管理者を管理組合の理事長とし、専門業務等についてはメンテナンス会社へ再委託している場合が多く見られた
- ・建物管理のための管理費用については、事務所が物販・飲食店舗より安い傾向が見られた
- ・旧耐震ビルとの比較では、3業種とも旧耐震ビルのほうが管理費は高額になる傾向が見られた
- ・事務費についても、旧耐震ビルのほうが高額だが管理事務費総額に占める割合はほぼ同じとなっている
- ・長期修繕計画について、旧耐震ビルでは3割弱でしか計画が作成されておらず計画的な修繕を行うのが難しい傾向が見られた

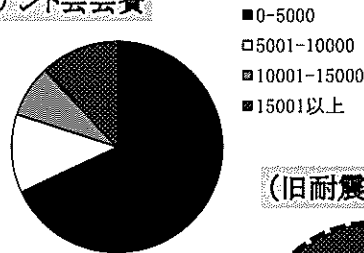
2. 商業施設運営

テナント会	有り	32施設うち2施設が法人化（全49施設）
	加入率	約84%（有効回答31施設の平均）
	会費	約5,883円/月（有効回答25施設の平均）⇒約8,143円/月
売上状況	全体売り上げの把握	8施設（全49施設）
	売上総額	約29億円（有効回答8施設の平均）
	ピーク時からの割合	74%（有効回答7施設の平均）

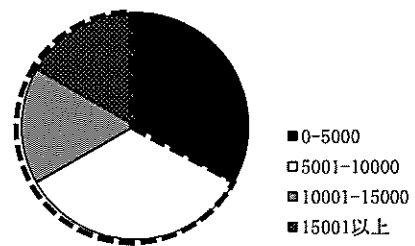
テナント会加入率



テナント会会費



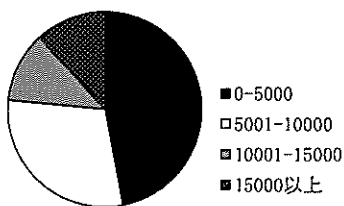
(旧耐震)テナント会会費



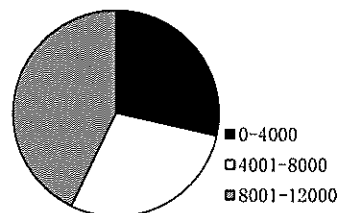
2. 商業施設運営

販売促進	販促費の徴収単価	
	店舗床	約6,428円/月（有効回答7施設の平均）⇒約4,420円/月
	年間販促費	約6,347千円（有効回答17施設の平均）⇒約4,290千円
	主な販促活動 (15)	抽選会、大売出し、ポイントカード事業。(8)
		商品券の発券(6)
	新聞折込広告、バス車内広告。(1)	

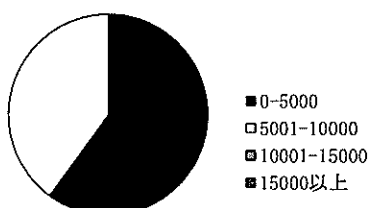
年間販促費



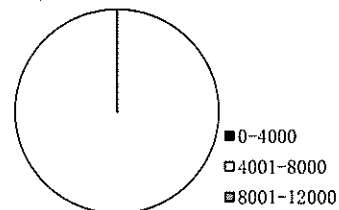
店舗徴収単価



(旧耐震)年間販促費



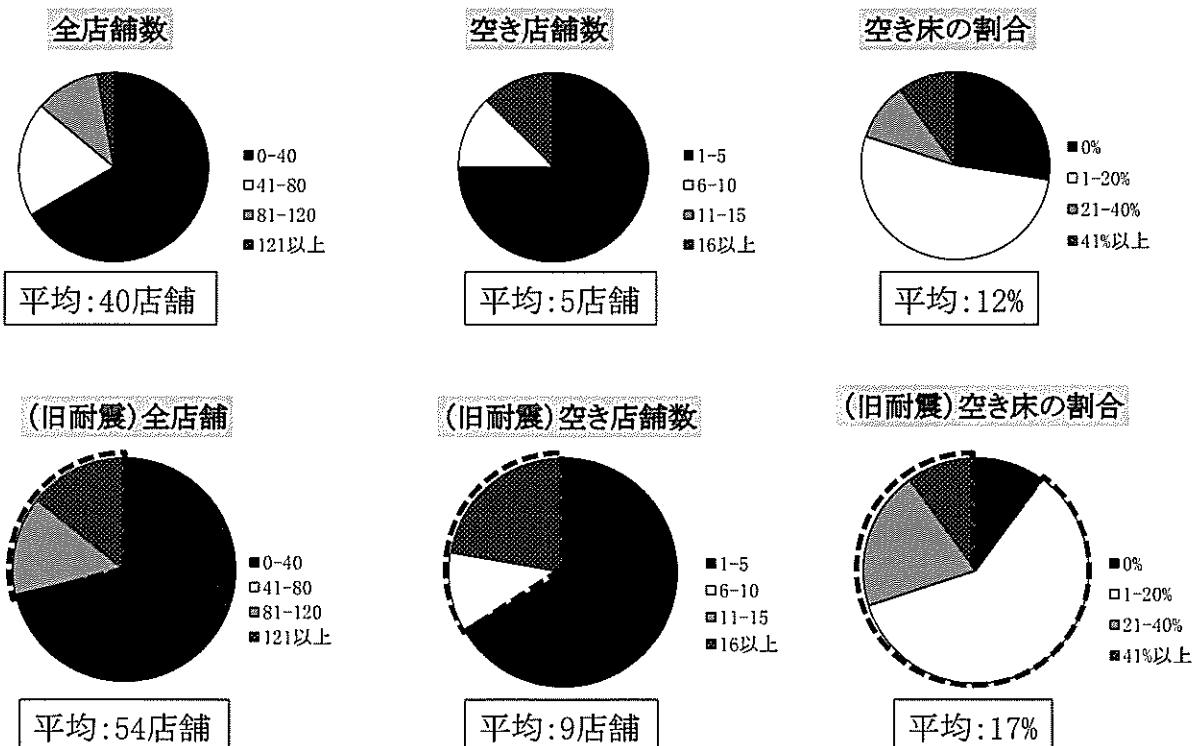
(旧耐震)店舗徴収単価



2. 商業施設運営

空き店舗の状況と対策	空き店舗有り	32施設（有効回答42施設）
	核店舗の動向	有効回答19施設中10良好、4撤退の可能性あり。5施設で撤退済等
	空き床解消の取り組み (12)	管理会社において購入した空き床を小規模な区画とし、新規テナントを誘致(管理会社において空き床2区画を4区画に分解し新規テナントを誘致)(3)
		各店舗にて対応のため、管理組合の対応は特になし。(3)
		リーシング会社を活用しながらテナント誘致を行っている。(2)
		地下店舗の改革。(1)
		イベント等の開催によるビル活性化の取り組み。内外装リニューアルを検討中。(1)
空き床を公共施設に変更(買収)(1)		
管理会社において他の区分所有床を含め小規模区画を集約し、一体の区画として新規テナントを誘致。(1)		
テナントリーシングについて	権利者が独自に行っている	

2. 商業施設運営



2. 商業施設運営

駐輪対策	不法駐輪対策	機械式駐輪場の導入。(21)
		シルバー、警備会社による駐輪整理。(6)
		管理人や市による見回り。(5)
		駐輪場前に扉を設置し施設利用者以外の駐輪を抑えた。(1)
地域住民との連携	取り組み内容 (7)	専門店商業組合が地域商店の自治会に加入している。(5)
		ロータリーに花植えなどのイベント。(1)
		夜市等の開催をしてコミュニケーションを図っている。(1)
公共団体との連携	取り組み内容 (20)	市が一部の床を所有し、公共公益施設(市民サービスコーナー(住民票や証明書交付など市の出張窓口)、公民館、図書館、老人憩いの家、多目的ルームなど)を設置、運営している。(16)
		市のイベントへの協力、展示会などでホール等を無料で開放等。(3)
		公共施設がなく、非常に厳しい。(1)

2. 商業施設運営

商業施設運営上の課題	意見(19) (※複数回答含む)	高齢化、機械設備等の老朽化が進み客が減ってきている。(10)
		店舗経営者の高齢化や空き店舗の増大への対抗策など、明確な解決策が見いだせず、将来的に非常に不安である。(2)
		商品のパッキング問題、共用部へのはみ出し営業や営業時間の不統一。(6)
		管理施設の劣化と修繕のタイミングが住宅と商業で違い過ぎるため対応の方法が異なる。商業が遅れ気味になるため近い将来、集客の点で不安を感じている。(1)
求める助成制度、支援制度	意見(28)	リニューアル費用(エコ対策等)への補助、低利融資制度。(11)
		空き店舗活用への支援、アドバイス。(10)
		テナントミックス計画や集客の為にコンサルティング派遣、販売促進事業の補助など(3)
		再々開発事業を実行に移す為の支援と公的助成。(2)
		国や府による支援措置が必要。(1)
		年ごとに増加する補修費用や建て替え費用の助成。(1)

1. 商業施設運営

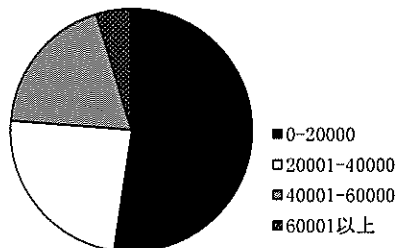
●まとめ

- ・テナント会の会費について、旧耐震ビルの方が高額となる傾向が見られた
- ・年間の販売促進費については、旧耐震ビルでの方が少額となる傾向が見られた
- ・旧耐震のビルでは全体の店舗数も多く、空き床も多くなる傾向が見られた
- ・空き床が多くなることにより、一店舗あたりのテナント会の会費は高額となる一方で、ビル全体で販売促進にかかる費用は少額となっていると考えられる

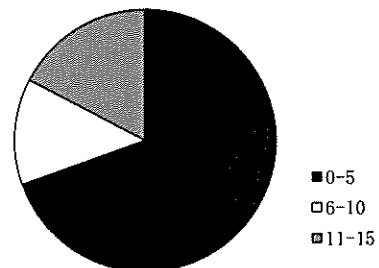
3. 管理会社運営

管理会社有		26施設（全49施設）
経営状況	総売上	約2,200万円（有効回答21施設の平均）※全国規模の管理会社2社を除く
	営業利益	約3,695万円（有効回答21施設の平均）※全国規模の管理会社2社を除く
	経常利益	約7,309万円（有効回答21施設の平均）※全国規模の管理会社2社を除く
	主な事業	施設管理受託、駐車場運営、不動産管理受託
	職員数	約6人（有効回答25施設の平均）※全国規模の管理会社2社を除く

総売り上げ



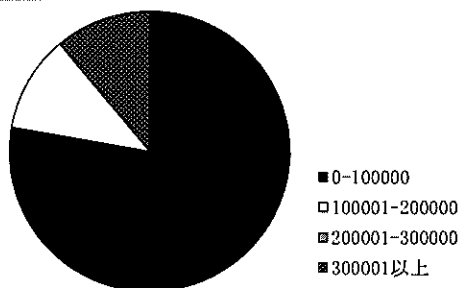
職員数



3. 管理会社運営

行政との関係	出資比率	約45%（有効回答18施設の平均）
	出資金	約101,211千円（有効回答18施設の平均）
人材確保	適切な人材確保	7施設（全49施設）
	PMマネージャーの配置	3施設（全49施設）
株主対策	対策	担当している(50%)

出資金



3. 管理会社運営

経営上の課題	意見(13) ※複数回答含む	売り上げ低迷テナントの入れ替え。設備改修の方法、資金繰り。(4)
		人材確保。(2)
		対策は取っているが収支の改善にはいたらない。(2)
		指定管理駐輪場事業の終了、他の事業及び新規事業の確保に課題あり。(1)
		売上高アップのための新規事業の開拓及び既存事業の強化。(1)
		修繕積立を行っていないことから、大規模修繕の費用負担に伴う資金調達。(1)
		再開発事業でありながら行政の関係が断たれた。(1)
求める助成制度 支援制度	意見(13)	組合施行で建設された関係で、将来を見据えた管理対策を模索中。(1)
		各種専門情報提供のためのシステム整備。(4)
		低利融資、債務保証。(3)
		建替えや修繕に対する補助金等の支援。(2)
		テナントの誘致やあっせん。(2)
		指定管理者制度の廃止(事業にあった制度の整備)。(1)
地元雇用の補助制度。(1)		

4. 個別ヒアリング・意見交換

アンケート結果をもとに“空き床が発生している”、“再生に向けた取り組み検討を行っている”、“行政に対する要望がある”等の再開発ビルの管理会社14社に個別ヒアリング・意見交換を実施。

日程:H26.12~H27.1

場所:各再開発ビル管理事務所内

【行政への要望】

- ◆大規模改修や建替えに関する助成
- ◆駅周辺での一体的なまちづくり
- ◆規制緩和等
- ◆情報提供・相談窓口等

4. 個別ヒアリング・意見交換

◆大規模改修や建替えに関する助成

- ・耐震改修の補助等を要望
- ・耐震診断は行政からの補助があるが、耐震改修はない
- ・除却費も高額になり高度利用での事業採算も厳しい建替えにかかる財政的支援
- ・省エネ関連の補助(経産省)で法人団体以外でも活用可能な補助制度を要望
- ・大規模改修時の融資制度もありがたいが、返済計画のたたないリニューアルは不可能なので、返済を待ってもらえるような補助制度を要望
- ・POSシステム(販売時点情報管理システム)等の集客アップに繋がるシステム導入を図れるような補助制度を要望
- ・商業活性化のためのリニューアルに対する支援

4. 個別ヒアリング・意見交換

◆ 駅周辺での一体的なまちづくり

- ・購買力を高めるためにも、市内への人口呼び戻し若者定住対策を行ってほしい
- ・イベントを多数行っている周辺駅前広場や集客力のある近隣施設の来場者を取り込めるような一体的なまちづくりが必要
- ・観光客を駅前再開発ビルに誘致できるようにしたい(現在の敷地は大型観光バスは乗り入れ不可能)
- ・“駅周辺のまちづくりの在り方”について、市として方針を示して欲しい

4. 個別ヒアリング・意見交換

◆ 規制緩和等

- ・条例で規定されている駐車場の附置義務台数の緩和。駅前と言うことを考慮し減じる必要があるのではないか。
- ・再々開発事業を行う際の容積率の緩和
- ・建替え後に高度利用するほどの床需要がない場合も想定されるので、高度利用地区の規制を外して欲しい
- ・条例で市営駐車場の料金が決まっているが、立駐で利用者が扱いにくく維持費がかかっているの、市場のニーズを見て検討して欲しい
- ・より良くするためにコンバージョンする際は“補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律”を緩和して欲しい

4. 個別ヒアリング・意見交換

◆情報提供・相談窓口等

- ・日常売上の活用方法や、新規テナントの誘致に際し排水施設などどこまで対応するのか、どのように新規参入業種を絞るのか他地区の状況を知りたい
- ・同地域の類似事例の情報を知りたい
- ・パチンコ店を含んだ再開発実施地区の取り組みを知りたい
- ・さまざまな研修会に参加するが、話を聞くだけなので状況に応じた個別相談できる機会があれば良い
- ・各再開発ビル管理者同士が顔を合わせる機会が欲しい
- ・リニューアルに対する補助や融資、違法駐輪対策、公益床の管理問題等、一元化された相談窓口を設けて欲しい

4. 個別ヒアリング・意見交換

◆その他意見・成功事例等

- ・小規模な空き床はテナント誘致がしにくい
→床の借主に他の空き床に移動してもらい、床を集約しテナント誘致に成功
- ・空き区画が大きすぎて借り手のニーズに合わなかった
→2区画に分割し出店希望の2社に合う区画を提供
- ・管理会社が全体売上げを把握している施設が少ない(8/49)
→売上げを把握し営業不振店舗にはヒアリングを行ったり、システムで会員の動向を分析し施設全体の売上管理を行っている
- ・販売促進活動を行いたいが、キャッシュがないので出来ない
- ・区分所有者の意識が低い。住宅と店舗で意識に温度差がある
- ・民間ビルなので自助努力していくので要望等はない